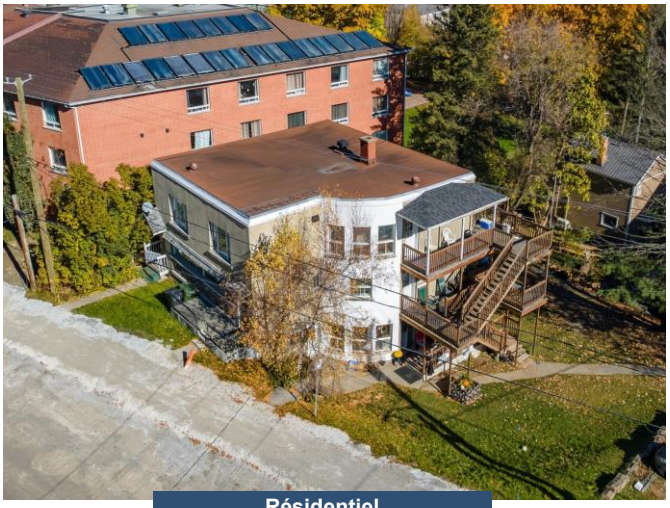
IMMEUBLES GLORIA

À Vendre

992-1000 Fédéral — 725,000 $

Sherbrooke — **5 unités**



Résidentiel

1½	2½	3½	4½	5½	6½		
0	0	2	2	0	1	5	

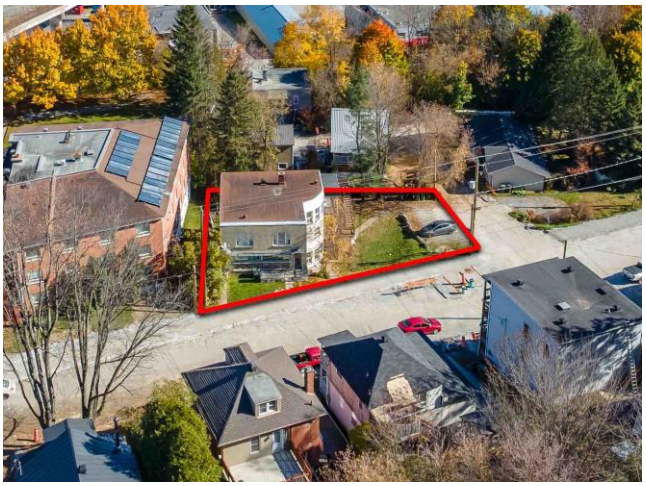
Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	62,628 $
TOTAL DÉPENSES	24,948 $
REVENU NET	35,801 $
MRB	11.58
MRN	20.25
ÉVALUATION MUNICIPALE	491,100 $

COÛT PAR UNITÉ	TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION
145,000 $	**4.93 %**
RETOUR SUR LIQUIDITÉS	RETOUR SUR INVESTISSEMENT
2.79 %	**7.45 %**

Faits Saillants

- Immeuble détaché de 5 logements situé au coeur de Sherbrooke
- Secteur Les Nations, près des services, de l'UdeS et de Bishop's
- 6 stationnements extérieurs
- Entrées laveuse-sécheuse et lave-vaisselle dans tous les logements
- Plusieurs rénovations effectuées au fil des années
- Plomberie et électricité refaites en grande partie (2021)
- Galeries avant et escaliers remplacés (2021)
- Cuisines et salles de bain rénovées, planchers de vinyle remplacés
- Possibilité de financement SCHL APH Select avantageux
- Excellente opportunité d'investissement avec faible mise de fonds





2026-11-04 5:45

Marc-André Knot | 514-683-6666 | marc.andre@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Description

992-1000 Fédéral — 725,000 $

Sherbrooke — **5 unités**

Résidentiel

Studio	1 ½	0
Alcôve	2 ½	0
1 chambre	3 ½	2
2 chambres	4 ½	2
3 chambres	5 ½	0
4 chambres +	6 ½+	1
Total Unités		**5**

Commercial

Commercial	
Total Unités	

Stationnement

Stationnement	6
Garage	0
Entreposage	0
Total Espaces	**6**

Information Générale

Zonage	Résidentiel	
Cadastre	1028689	
Type d'Immeuble	Détaché	
Nb. Étages	3	
Année Construction	1946	
Superficie Lot	679	m2
Superficie Bât.		
Four	Selon les baux	
Réfrigérateur	Selon les baux	
Laveuse	Selon les baux	
Sécheuse	Selon les baux	
Ascenseur	Aucun	
Entr. Lav/Séch.	Dans les logements	
Entr. Lave-Vaiss.	Dans les logements	
Piscine	Aucun	
Meublé	992 et 996	
Air Climatisé	Aucun	
Sous-Sol	Vide sanitaire	
Foyer	Aucun	
Intercom	Aucun	

Emplacement

Artère Principale	
Intersection	
Commerces	Carrefour Belvédère
Station de Métro	
Autobus	
École	UdeS, Bishop
Hôpital	Hôtel-Dieu
Attraction	

Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires & Proprio

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité & Gaz
Responsabilité	Propriétaire
Réservoirs	Propriétaire

État des Lieux

Toiture	Membrane élastomère
Fenêtres	
Balcons	Galeries et escaliers avant remplacés en 2021
Murs Extérieurs	
Électricité	Électricité à la charge du propriétaire pour #992, 996, 998, 1000 | Filage refait en partie en 2021
Plomberie	Remplacée en partie en 2021 (cuivre, PEX, ABS)
Système de Chauffage	Chauffage électrique à la charge du propriétaire pour #992, 996, 998, 1000
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude à la charge du propriétaire pour #992, 996, 998, 1000
Ascenseur	
Garage	6 stationnements extérieurs
Salles de Bain	992: Rénovation complète depuis 2021
Cuisines	992: Rénovation complète depuis 2021
Certificat de Localisation	2005-10-07 | Nouveau certificat de localisation à obtenir
Rapport Environnemental	

Notes

- Zonage: Usage Multifamiliale H-8 | Zone H1093
- Internet fourni: #992, 994, 996, 1000

*** Cette vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur. ***

2026-11-04 5:45 L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

Marc-André Knot | 514-683-6666 | marc.andre@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Revenus & Dépenses

992-1000 Fédéral — 725,000 $

Sherbrooke — 5 unités

RÉSIDENTIEL

Type		Unités	%	Moy	Annuel $	%
Studio	1 ½	0	0%	0 $	0 $	0%
Alcôve	2 ½	0	0%	0 $	0 $	0%
1 chambre	3 ½	2	40%	875 $	21,000 $	34%
2 chambres	4 ½	2	40%	972 $	23,328 $	37%
3 chambres	5 ½	0	0%	0 $	0 $	0%
4 chambres +	6 ½+	1	20%	1,525 $	18,300 $	29%
Total	**4.50**	**5**		**1,044 $**	**62,628 $**	

COMMERCIAL

Type	Grandeur	Unités	Annuel $	$/pc.
Espace Commercial				
Total				

REVENU		$	%	Par Unité	Notes
Revenus - Résidentiel	5	62,628 $	100%	12,526 $	
Revenus - Commercial		0 $	0%	0 $	
Revenus - Garage	0	0 $	0%	0 $	
Revenus - Stationnement	6	0 $	0%	0 $	
Revenus - Buanderie		0 $	0%	0 $	
Revenus - Autre		0 $	0%	0 $	
Revenus - Autre		0 $	0%	0 $	
Revenus - Autre		0 $	0%	0 $	
REVENU POTENTIEL BRUT		**62,628 $**	**100%**		
Inoccupation - Résidentiel		1,879 $	3.0%	376 $	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 $	0.0%	0 $	
Inoccupation - Stationnement		0 $	0.0%	0 $	
REVENU BRUT EFFECTIF		**60,749 $**			
DÉPENSES					
Taxes - Municipale		5,938 $	9.8%	1,188 $	2026 facture
Taxes - Scolaires		319 $	0.5%	64 $	2026-2027 facture
Taxes - Eau		0 $	0.0%	0 $	
Taxes - Ordures		0 $	0.0%	0 $	
Taxes - Spéciale		0 $	0.0%	0 $	
Gaz Naturel		1,329 $	2.2%	266 $	
Électricité		5,119 $	8.4%	1,024 $	
Assurances		2,776 $	4.6%	555 $	
Déneigement / Pelouse		0 $	0.0%	0 $	
Enlèvement des Ordures		0 $	0.0%	0 $	
Internet		896 $	1.5%	179 $	
Téléphone / Intercom		0 $	0.0%	0 $	
Contrat - Autre		0 $	0.0%	0 $	
Contrat - Autre		0 $	0.0%	0 $	
Réparations & Maintenance		3,500 $	5.8%	700 $	SCHL normalisé
Autres Coûts		607 $	1.0%	122 $	SCHL normalisé
Superintendant - Concierge		1,250 $	2.1%	250 $	SCHL normalisé
Administration		2,734 $	4.5%	547 $	SCHL normalisé
Réserve - Électroménagers		480 $	0.8%	96 $	8 électroménagers fournis
TOTAL DÉPENSES		**24,948 $**	**41.1%**	**4,990 $**	
REVENU NET		**35,801 $**	**58.9%**		

2026-11-04 5:45

L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

Marc-André Knot | 514-683-6666 | marc.andre@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Analyse Financière

992-1000 Fédéral — 725,000 $

Sherbrooke — **5 unités**

FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (50 pts)		SCHL (régulier)			
PRIX DEMANDÉ	**725,000 $**		**725,000 $**		**725,000 $**	
MONTANT DU PRÊT	**605,000 $**	83.4 %	**515,000 $**	71.0 %		0.0 %
Créancier	**SCHL APH Sélect**		**SCHL (régulier)**			
Taux	4.50 %		4.50 %			
Amortissement	40		40			
Terme	5		5			
Date Expiration						
Paiement Mensuel	2,704 $		2,301 $		0 $	
Couverture de Dette	**1.10**		**1.30**		**0.00**	
COMPTANT À L'ACHAT	**120,000 $**	16.6%	**210,000 $**	29.0%	**725,000 $**	100.0%

RENTABILITÉ

Revenu Net	35,801 $	35,801 $	35,801 $
Coût Annuel de la Dette	32,444 $	27,618 $	0 $
Liquidités	**3,357 $**	**8,183 $**	**35,801 $**
Retour sur Liquidités	**2.79 %**	**3.89 %**	**4.93 %**
Retour sur Investissement	**7.45 %**	**6.16 %**	**4.93 %**
M.R.B.	11.58	11.58	11.58
M.R.N.	20.25	20.25	20.25
Coût par Unité	145,000 $	145,000 $	145,000 $
TGA	4.93 %	4.93 %	4.93 %

COÛT PAR UNITÉ	RETOUR SUR LIQUIDITÉS	RETOUR SUR INVESTISSEMENT	TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION
145,000 $	**2.79 %**	**7.45 %**	**4.93 %**

Notes

- Option 1: Nouveau financement SCHL APH Sélect 50 points (efficacité énergétique).
- Option 2: Nouveau financement SCHL régulier.

2026-11-04 5:45 L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

Marc-André Knot | 514-683-6666 | marc.andre@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Résidentiel - Liste des Loyers

992-1000 Fédéral

Sherbrooke — 5 unités

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel $	Loyer Potentiel $	Différence	Notes
1	2-3	992	**0992**	6.5	1,525 $	1,600 $	75 $	5 c-à-c | Électricité, chauffage, eau chaude, wifi, meublé
2	2	992	**0994**	4.5	965 $	1,250 $	285 $	Inclus: Wifi
3	1	992	**0996**	3.5	950 $	1,050 $	100 $	Inclus: Électricité, chauffage, eau chaude, wifi, meublé
4	1	992	**0998**	4.5	979 $	1,250 $	271 $	Inclus: Électricité, chauffage, eau chaude
5	2	992	**1000**	3.5	800 $	1,050 $	250 $	Inclus: Électricité, chauffage, eau chaude, wifi
6	P	992	**Parking (6)**	Parking	0 $	300 $	300 $	Inclus dans les baux

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel	
		Mensuel $	**Annuel $**	**Mensuel $**	**Annuel $**	**Mensuel $**	**Annuel $**
RÉSIDENTIEL	5 Unités	5,219 $	62,628 $	6,200 $	74,400 $	981 $	11,772 $
AUTRES REVENUS		0 $	0 $	300 $	3,600 $	300 $	3,600 $
GRAND TOTAL		**5,219 $**	**62,628 $**	**6,500 $**	**78,000 $**	**1,281 $**	**15,372 $**

Grandeur Moyenne des Appartements 4.50

L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

Marc-André Knot | 514-683-6666 | marc.andre@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Résidentiel - Liste des Loyers

Statistiques

992-1000 Fédéral

Sherbrooke — **5 unités**

RÉSIDENTIEL

			Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché		
Type	Grandeur	Unités	Moyenne	Min	Max	Mensuel $	Annuel $	Moyenne	Mensuel $	Annuel $	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
Studio	1 ½	0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Alcôve	2 ½	0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
1 chambre	3 ½	2	875 $	800 $	950 $	1,750 $	21,000 $	1,050 $	2,100 $	25,200 $	175 $	350 $	4,200 $
2 chambres	4 ½	2	972 $	965 $	979 $	1,944 $	23,328 $	1,250 $	2,500 $	30,000 $	278 $	556 $	6,672 $
3 chambres	5 ½	0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
4 chambres +	6 ½ +	1	1,525 $	1,525 $	1,525 $	1,525 $	18,300 $	1,600 $	1,600 $	19,200 $	75 $	75 $	900 $
TOTAL	**4.50**	**5**	**1,044 $**			**5,219 $**	**62,628 $**	**1,240 $**	**6,200 $**	**74,400 $**	**196 $**	**981 $**	**11,772 $**

SERVICES

			Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché		
Type	Grandeur	Unités	Moyenne	Min	Max	Mensuel $	Annuel $	Moyenne	Mensuel $	Annuel $	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
Garage		0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Stationnement		1	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	300 $	300 $	3,600 $	300 $	300 $	3,600 $
Entreposage		0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Autre		0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Autre		0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Buanderie	L: S:					0 $	0 $		0 $	0 $		0 $	0 $
TOTAL						**0 $**	**0 $**		**300 $**	**3,600 $**		**300 $**	**3,600 $**

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
992	5	1,044 $	5,219 $	62,628 $
Total	**5**	**1,044 $**	**5,219 $**	**62,628 $**

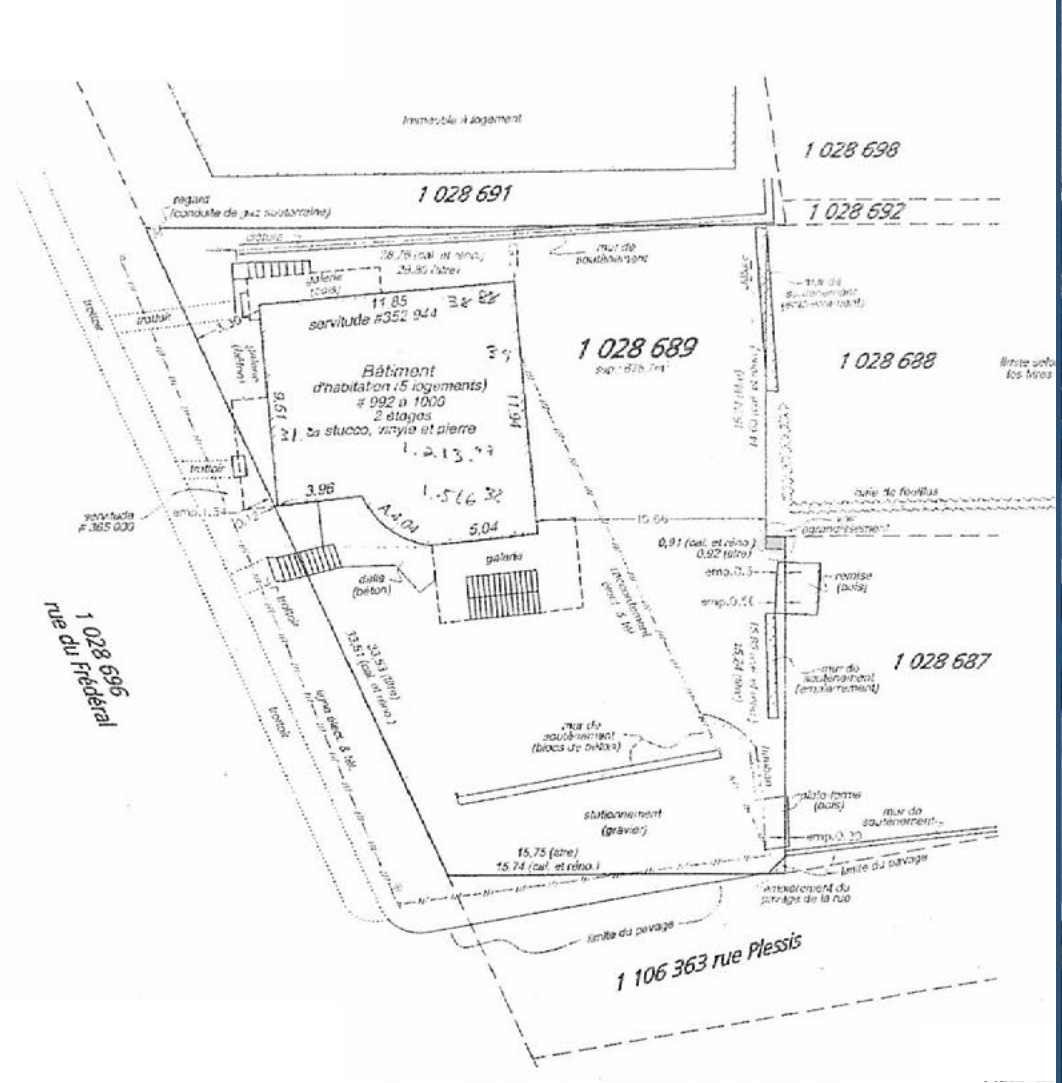
STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
1	2	965 $	1,929 $	23,148 $
2	2	883 $	1,765 $	21,180 $
2-3	1	1,525 $	1,525 $	18,300 $
TOTAL	**5**	**1,044 $**	**5,219 $**	**62,628 $**

L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

Marc-André Knot | 514-683-6666 | marc.andre@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

CERTIFICAT DE LOCALISATION

992-1000 FÉDÉRAL





ÉVALUATION MUNICIPALE

992-1000 FÉDÉRAL

1. Identification de l’unité d’évaluation

Adresse(s)	992 - 1000 Rue du FEDERAL
Arrondissement	REB04
Cadastre(s) et numéro(s) de lot	1028689
Matricule	9628-38-1534-0-000-0000
Utilisation prédominante	LOGEMENT
Numéro d’unité de voisinage	422A
Numero de Dossier	86721

3. Caractéristiques de l’unité d’évaluation

Caractéristiques du terrain	
Mesure frontale	33.51 m
Superficie	678.7 m²
Zonage agricole	Non zoné

Caractéristiques du bâtiment principal	
Nombre d’étages	3
Année de construction	1946
Aire d’étages	379.9 m²
Genre de construction	À étages entiers
Lien physique	Détaché
Nombre de logements	5
Nombre de locaux non résidentiels	
Nombre de chambres locatives	

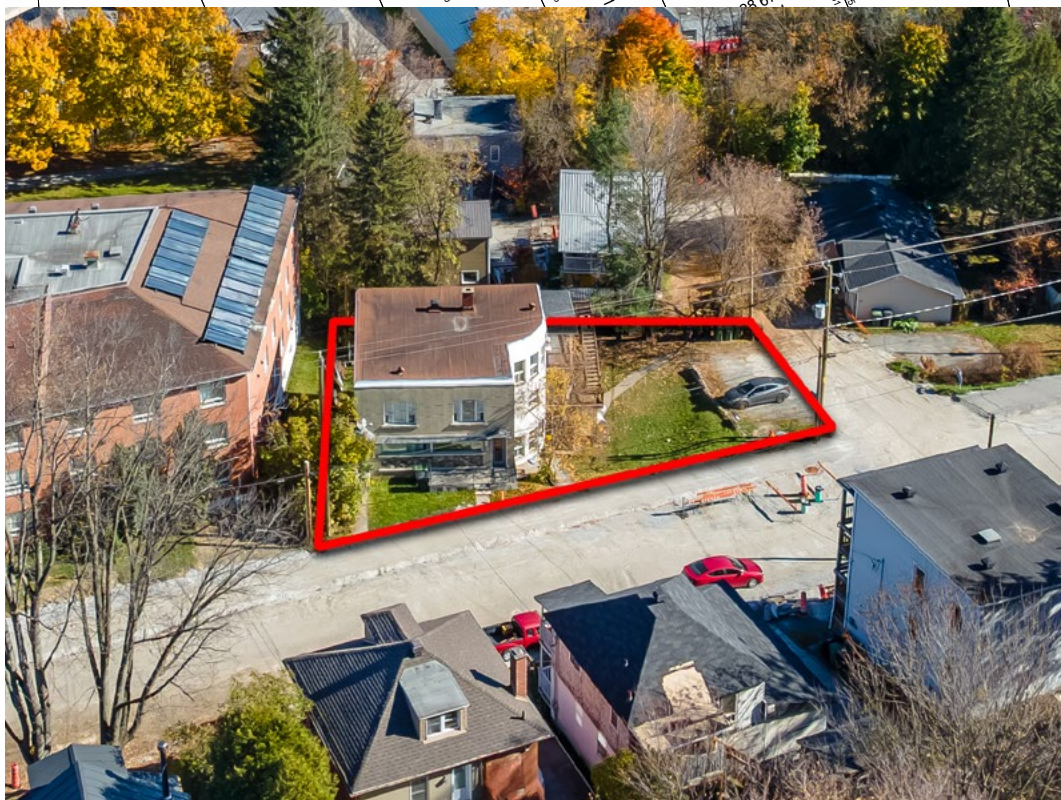
4.Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence du marché	2023-07-01
Valeur du terrain	127900 $
Valeur du bâtiment	363200 $
Valeur de l'immeuble	491100 $
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur	304800 $

5. Répartitions fiscales

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation	Résiduelle
Valeur imposable de l'immeuble	491100 $
Valeur non imposable de l'immeuble	

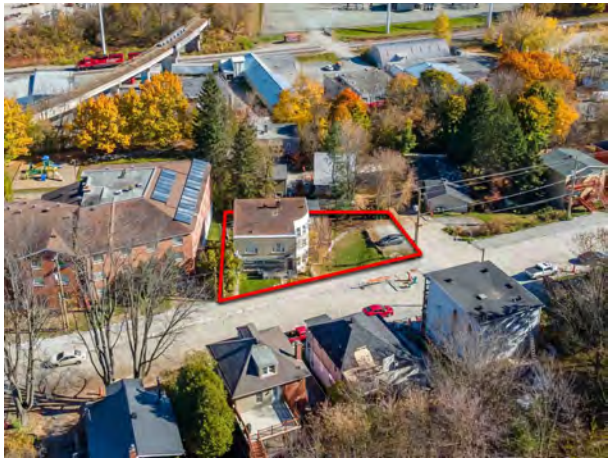




01



02



03



04



05



06



07



08



09



DÉCLARATIONS

DÉCLARATIONS

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse de vente pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre des promesses d'achat.

Cette vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

Les informations contenues dans cette communication sont strictement confidentielles. Cette information a été obtenue par des sources jugées fiables, mais non vérifiées. Aucune garantie ou représentation, explicite ou implicite, n'est faite à l'exactitude des informations contenues dans la présente et va de même concernant les erreurs, les omissions, les changements de prix, la location ou d'autres conditions, un retrait sans préavis et toute condition d'inscription spéciales imposées par le Vendeur. Dans le cas échéant, nous ne faisons aucune représentation quant à l'état de la Propriété (ou des Propriétés) en question.

COURTIERS EXCLUSIFS

Les services de IMMEUBLES GLORIA et YESARRAZIN (collectivement l' « Agence ») ont été retenus en exclusivité par le Vendeur en vue de la mise en vente de la Propriété. L'Agence étant liée par contrat de courtage avec le Vendeur ne représente pas et ne défend pas les intérêts de l'acheteur. Le promettant acheteur reconnait avoir été avisé que l'Agence représente uniquement les intérêts du Vendeur, mais doit accorder un traitement équitable au promettant acheteur, c'est-à-dire qu'il communiquera de manière objective l'information pertinente à la transaction, notamment à l'égard des droits et obligations de toutes les parties à la transaction. Le promettant acheteur reconnait également avoir été informé de son droit de se faire représenter par un autre courtier immobilier par voie de contrat de courtage achat. L'Agence du Vendeur ne pourra exiger aucune rétribution ni frais de l'acheteur. La rétribution de l'Agence du Vendeur est établie conformément au contrat de courtage signé par le Vendeur.

CONTACTEZ-NOUS POUR PLUS D'INFORMATION SUR CETTE PROPRIÉTÉ.



IMMEUBLES GLORIA

IMMEUBLES GLORIA
Agence Immobilière

Marc-André Knot, CPA
Courtier immobilier commercial
Agréé DA
514.683.6666 x102
marc.andre@immeublesgloria.com



L'AGENCE IMMOBILIÈRE
YESARRAZIN.

Gabriel Duault
Courtier immobilier résidentiel et commercial
514.606.2364
gduault@gmail.com